



平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年4月30日

上場取引所 東名札福

上場会社名 平和不動産株式会社
 コード番号 8803 URL <http://www.heiwa-net.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岩熊 博之
 問合せ先責任者 (役職名) 総務企画本部総務グループリーダー (氏名) 瀬尾 宣浩 TEL 03-3666-0181
 定時株主総会開催予定日 平成26年6月26日 配当支払開始予定日 平成26年6月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成26年6月27日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期の連結業績（平成25年4月1日～平成26年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期	43,284	31.2	8,055	9.5	5,644	21.8	2,901	18.2
25年3月期	32,992	△6.3	7,355	4.0	4,634	18.5	2,455	19.5

(注) 包括利益 26年3月期 3,254百万円 (△65.9%) 25年3月期 9,549百万円 (190.4%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年3月期	72.72	—	3.4	1.9	18.6
25年3月期	61.51	60.66	3.1	1.5	22.3

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 一百万円 25年3月期 一百万円

平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行いました。平成25年3月期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年3月期	296,834	85,990	29.0	2,154.94
25年3月期	313,096	84,002	26.7	2,096.60

(参考) 自己資本 26年3月期 85,990百万円 25年3月期 83,675百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年3月期	13,824	△6,388	△18,026	22,903
25年3月期	13,271	△11,199	△11,083	33,493

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年3月期	—	2.00	—	12.00	—	878	35.8	1.1
26年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	877	30.3	1.0
27年3月期(予想)	—	11.00	—	11.00	22.00		44.1	

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行っているため、平成25年3月期第2四半期末は当該株式併合前の実績の配当金の額を、平成25年3月期末は当該株式併合後の実績の配当金の額を記載しております。

なお、これをいずれも当該株式併合前に換算した場合の平成25年3月期の年間配当金は、4円40銭(第2四半期末:2円00銭 期末:2円40銭)、当該株式併合後に換算した場合の平成25年3月期の年間配当金は、22円00銭(第2四半期末:10円00銭 期末:12円00銭)となります。

3. 平成27年3月期の連結業績予想（平成26年4月1日～平成27年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	40,800	△5.7	7,400	△8.1	5,000	△11.4	2,000	△31.1	49.90

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ー社 （社名）ー、除外 ー社 （社名）ー
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
 - ② ①以外の会計方針の変更： 無
 - ③ 会計上の見積りの変更： 無
 - ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	26年3月期	40,059,996株	25年3月期	40,059,996株
② 期末自己株式数	26年3月期	156,156株	25年3月期	149,687株
③ 期中平均株式数	26年3月期	39,906,736株	25年3月期	39,914,281株

平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行いました。比較のために平成25年3月期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、期中平均株式数を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成26年3月期の個別業績（平成25年4月1日～平成26年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期	36,161	24.7	6,707	2.5	4,576	9.2	2,757	—
25年3月期	29,005	△7.6	6,543	△0.9	4,189	10.2	27	△98.4

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
26年3月期	69.11	—
25年3月期	0.68	0.67

平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行いました。平成25年3月期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年3月期	290,489	82,832	28.5	2,075.81
25年3月期	306,385	80,660	26.3	2,021.05

(参考) 自己資本 26年3月期 82,832百万円 25年3月期 80,660百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表に対する監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている予想数値等の将来に関する記述は、現時点で入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。

実際の業績等は、業況の変化等により、大きく異なる可能性があります。

なお、上記予想に関する事項は、添付資料P. 3「1. 経営成績・財政状態に関する分析 (1) 経営成績に関する分析(4) 次期の業績見通し」をご参照ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題	9
4. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	19
(表示方法の変更)	21
(追加情報)	21
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	27
(貸貸等不動産関係)	28
(セグメント情報等)	29
(1株当たり情報)	33
(重要な後発事象)	33

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

(1) 当連結会計年度の概況

当連結会計年度のわが国経済は、新政権主導による経済政策等により円安、株高が進み、企業や消費者の景況感が改善し、生産、個人消費などの経済指標が改善傾向となりました。これにより、企業収益が改善に向かい、雇用拡大や一部で賃金上昇が見られるなど、景気上昇をもたらす経済の好循環の兆しが見え始めました。

こうした中、不動産業界においては、地価は全国平均では依然として下落しているものの、下落率は縮小傾向が継続しており、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇に転じたほか、全国的に地価の上昇地点数の割合は大幅に増加しました。不動産各分野の概況は次のとおりであります。

ビル賃貸事業分野においては、多くの主要都市で供給が限定的である一方で需要は増加傾向にあり、全般的な空室率の低下が見られました。賃料につきましては概ね横ばいで推移したものの、一部で持ち直しの動きも見られました。

不動産投資分野においては、金融緩和政策による長期金利の低下や日銀の買入れを背景に東証REIT指数が年度後半からは安定して推移したほか、J-REITによる物件取得も増加しました。

住宅事業分野においては、年度後半からは住宅販売戸数の増加傾向に一服感が見られましたが、首都圏を中心に依然として底堅い住宅需要が続いております。

このような状況のもと、当社グループの各事業部門の概況は、次のとおりであります。

(2) 各事業部門の状況

(賃貸事業部門)

本事業のうち、ビル賃貸事業においては、「東京証券取引所ビル」（東京都中央区）の賃貸料減額等があったものの、株式会社東京証券会館の賃貸収益寄与及び「兜町第1平和ビル」（東京都中央区）の賃貸収益貢献等により、その収益は183億92百万円（前期比16億25百万円、9.7%増）となりました。

内訳としましては、証券取引所賃貸収益は42億11百万円（同5億14百万円、10.9%減）、一般オフィス賃貸収益は106億64百万円（同22億35百万円、26.5%増）、商業施設賃貸収益は35億16百万円（同95百万円、2.7%減）となり、これに土地賃貸収益を加えた収益は、185億43百万円（同16億44百万円、9.7%増）となりました。

なお、当連結会計年度末の当社の賃貸用ビルの空室率は、2.15%であります。

さらに住宅賃貸収益等を含めた本事業の収益は、198億35百万円（同11億55百万円、6.2%増）となりました。

(不動産開発事業部門)

本事業においては、平和不動産リート投資法人への物件売却等における収益は188億82百万円（前期比161億31百万円、586.3%増）となり、これに不動産仲介収益を加えました本事業の収益は、194億33百万円（同160億59百万円、476.0%増）となりました。

(住宅開発事業部門)

本事業においては、「グランシンフォニア」（埼玉県戸田市）28戸及び「シンカモール」（神奈川県川崎市）1棟を売り上げ、その収益は14億22百万円（前期比72億63百万円、83.6%減）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、14億51百万円（同72億73百万円、83.4%減）となりました。

(その他の事業部門)

請負工事建物管理事業の収益は19億70百万円（前期比3億37百万円、20.7%増）、介護付有料老人ホーム事業は4億13百万円（同4百万円、1.0%減）となり、その他収益を含めた本事業の収益は、25億63百万円（同3億49百万円、15.8%増）となりました。

(3) 当社グループ全体の状況

以上により、当連結会計年度における当社グループ全体の状況は、次のとおりとなりました。

営業収益は432億84百万円（前期比102億91百万円、31.2%増）、売上原価は315億13百万円（同100億1百万円、46.5%増）となり、販売費及び一般管理費は37億14百万円（同4億9百万円、9.9%減）となりました。

この結果、営業利益は80億55百万円（同6億99百万円、9.5%増）、経常利益は56億44百万円（同10億9百万円、21.8%増）となりました。また、投資有価証券売却益等の特別利益1億99百万円を計上する一方、減損損失等による特別損失18億48百万円を計上し、当期純利益は29億1百万円（同4億46百万円、18.2%増）となりました。

(4) 次期の業績見通し

賃貸事業部門においては、ビル賃貸収益に土地賃貸収益を加えた営業収益は181億円（前期比4億43百万円、2.4%減）の見込みであり、これに住宅賃貸収益等を含めた本事業部門の営業収益は193億50百万円（同4億85百万円、2.4%減）となる見通しであります。

また、不動産開発事業部門においては164億円（同30億33百万円、15.6%減）、住宅開発事業部門においては28億50百万円（同13億98百万円、96.4%増）の営業収益となる見通しであります。

以上3部門に請負工事建物管理事業、介護付有料老人ホーム事業などその他の収益を加えた当社グループ全体の営業収益は408億円（同24億84百万円、5.7%減）となる見通しであります。

営業利益は74億円（同6億55百万円、8.1%減）、経常利益は50億円（同6億44百万円、11.4%減）、当期純利益は20億円（同9億1百万円、31.1%減）となる見通しであります。

(2) 財政状態に関する分析

(1) 当連結会計年度末の資産、負債、純資産

- ① 総資産の減少の主な要因は、現金及び預金108億82百万円の減少によるものです。
- ② 総負債の減少の主な要因は、有利子負債の減少によるものです。
- ③ 純資産の増加の主な要因は、利益剰余金19億83百万円の増加によるものです。

<連結>

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度比
総資産	296,834	△16,262
総負債	210,844	△18,250
純資産	85,990	1,988
有利子負債	170,335	△16,566

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ105億90百万円減少し、229億3百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益39億94百万円及びたな卸資産の減少49億50百万円などがあり、138億24百万円の資金の増加となりました。（前年同期は132億71百万円の増加）

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出89億94百万円などがあり、63億88百万円の資金の減少となりました。（前年同期は111億99百万円の減少）

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入245億円及び社債の発行による収入74億円などがあった一方、長期借入金の返済による支出276億61百万円及び社債の償還による支出188億5百万円などがあり、180億26百万円の資金の減少となりました。（前年同期は110億83百万円の減少）

項目	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
自己資本比率	19.2%	24.5%	24.3%	26.7%	29.0%
時価ベースの自己資本比率	13.8%	12.9%	14.5%	23.4%	22.2%
債務償還年数	12.7年	11.2年	16.5年	14.1年	12.3年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.9倍	5.0倍	3.9倍	4.6倍	5.6倍

（注）各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いは、連結損益計算書に計上されている支払利息を使用しております。

営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、再開発事業やビル賃貸事業をはじめとする長期的な事業を安定的に展開し、企業価値を増大させるために必要となる内部留保の重要性を考慮しつつ、中長期的な連結配当性向の水準を30%程度とすることを目標に利益配分を実施することを基本方針としており、平成26年3月期につきましては、1株当たりの配当金として、第2四半期11円（実施済み）、期末11円（年間配当金22円）とさせていただきます。予定です。

平成27年3月期につきましては、業績見通しを踏まえ、1株当たりの配当金として、第2四半期末11円、期末11円（年間配当金22円）を行う計画であります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績及び財政状態に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

(1) 賃貸事業について

当社グループは、賃貸事業部門において証券取引所、オフィス、商業施設、住宅等の開発・賃貸・管理・運営を行っております。

当該賃貸事業は、地価の動向等のほかに、賃貸オフィス市場における賃料市況の変化、商業施設における他の商業施設との競争激化等により賃料に影響を受ける可能性があります。また、地震その他の自然災害、事故やテロその他の人災により所有資産が劣化または滅失し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 東京証券取引所ビルの賃貸料について

当社は、株式会社東京証券取引所との間で、東京証券取引所ビルの平成25年4月以後の賃貸料について、下記のとおりとすることで合意しております。

①平成25年4月1日から平成27年3月31日まで

年間賃貸料 3,900百万円 (平成25年3月期比 △512百万円 △11.6%)

②平成27年4月1日から平成29年3月31日まで

年間賃貸料 2,700百万円 (平成25年3月期比 △1,712百万円 △38.8%)

なお、過去5連結会計年度における同社からの賃貸料収入及び連結営業収益に対する割合は、下表のとおりであります。

区 分	第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	第91期 平成22年4月1日～ 平成23年3月31日	第92期 平成23年4月1日～ 平成24年3月31日	第93期 平成24年4月1日～ 平成25年3月31日	第94期 平成25年4月1日～ 平成26年3月31日
賃 貸 料 (百万円)	4,812	4,812	4,412	4,412	3,900
連結営業収益に対す る割合 (%)	11.5	16.0	12.5	13.4	9.0

(3) 賃貸用不動産への投資と有利子負債残高の推移について

当社グループは、賃貸事業部門の収益力の強化・安定を目指し、オフィスビルの取得や建替え、商業施設の開発等を進めてまいりましたが、その建設資金や取得資金を主に有利子負債により調達しております。

当社グループは、取得した賃貸用不動産からのキャッシュ・フロー及び資金の調達手段を一層多様化すること等により有利子負債残高の削減とD/Eレシオの改善を行う方針であります。当社グループの業績は、金利動向等により影響を受ける可能性があります。

なお、最近5連結会計年度における有利子負債残高及びD/Eレシオは、下表のとおりであります。

区 分	第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	第91期 平成22年4月1日～ 平成23年3月31日	第92期 平成23年4月1日～ 平成24年3月31日	第93期 平成24年4月1日～ 平成25年3月31日	第94期 平成25年4月1日～ 平成26年3月31日
有利子負債残高 (百万円)	208,872	186,358	197,083	186,902	170,335
D/Eレシオ (倍)	3.6	2.6	2.6	2.2	2.0

(注) 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、転換社債型新株予約権付社債、1年内返済予定の長期借入金、社債、長期借入金であります。

(4) 不動産開発事業について

当社グループは、不動産開発事業部門において収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント等を行っております。

当該不動産開発事業は、景気動向や不動産市場における需要の悪化等により投資の採算性が低下し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(5) 住宅開発事業について

当社グループは、住宅開発事業部門において居住用不動産の開発及び販売等を行っております。

その業績は、住宅開発事業部門における大型物件の竣工及び引渡し等により変動する可能性があります。また、マンション分譲等においては、共同事業者の破綻、供給過剰による販売競争の激化、今後の金利及び地価の動向、競合の状況、開発用地の仕入れの状況、税制の変更等が当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

なお、第90期連結会計年度の事業の種類別営業収益及び営業利益は、下表のとおりであります。

	第90期 平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	
	営業収益	営業利益または営業損失(△)
ビル事業(百万円)	17,989	8,096
住宅事業(百万円)	12,337	△1,778
資産開発事業(百万円)	9,258	829
その他の事業(百万円)	4,140	116
計(百万円)	43,726	7,263
消去または全社(百万円)	(1,721)	(1,117)
計(百万円)	42,004	6,145

また、第91期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号)を適用し、「賃貸事業」、「不動産開発事業」及び「住宅開発事業」の3つを報告セグメントとしております。第91期連結会計年度から第94期連結会計年度における報告セグメントごとの売上高及び利益は、下表のとおりです。

(単位:百万円)

		第91期連結会計年度 平成22年4月1日～ 平成23年3月31日		第92期連結会計年度 平成23年4月1日～ 平成24年3月31日		第93期連結会計年度 平成24年4月1日～ 平成25年3月31日		第94期連結会計年度 平成25年4月1日～ 平成26年3月31日	
		売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益
報告セグメント	賃貸事業	18,270	7,639	21,216	7,552	18,722	7,190	19,875	7,581
	不動産開発事業	4,054	1,779	3,109	610	3,399	579	19,433	1,124
	住宅開発事業	6,338	42	9,021	396	8,724	199	1,451	11
その他		3,450	167	4,301	206	4,320	239	4,880	260
調整額		△1,978	△1,225	△2,445	△1,691	△2,173	△853	△2,356	△922
計		30,135	8,403	35,205	7,074	32,992	7,355	43,284	8,055

(6) 減損会計等について

平成14年8月に企業会計審議会によって公表された「固定資産の減損に係る会計基準」を受けて、企業会計基準委員会から平成15年10月に「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」、平成18年7月に「棚卸資産の評価に関する会計基準」が公表された後、第90期においては、たな卸資産等評価損として売上原価に63億21百万円、減損損失として106億26百万円を計上しております。第91期においては、たな卸資産評価損として売上原価に5億7百万円、減損損失として2億12百万円を計上しております。第92期においては、たな卸資産評価損として売上原価に2億22百万円、減損損失として2億57百万円を計上しております。第93期においては、たな卸資産評価損として売上原価に5億79百万円、減損損失として21億94百万円を計上しております。第94期においては、たな卸資産評価損として売上原価に7億9百万円、減損損失として15億80百万円を計上しております。今後不動産市況の動向等により当社保有不動産の価格が下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 繰延税金資産に係る財務上の影響について

当社グループは、現時点における会計基準に従い、将来の課税所得の見積りに基づいて繰延税金資産の回収可能性を評価しております。その見積額が減少し繰延税金資産の一部又は全部を将来実現できないと判断された場合、あるいは税制関連の法令改正がなされ、法人税率の引き下げ等が行われた場合、繰延税金資産を減額し、税金費用を計上することになります。その結果、当社グループの業績及び財務状況が影響を受ける可能性があります。

(8) 三菱地所株式会社との資本業務提携について

当社は、平成23年2月17日付で、三菱地所株式会社との間で資本業務提携（以下「本資本業務提携」という。）契約を締結しました。現在、同契約に基づき、三菱地所株式会社との間で密接な事業上の協働関係を構築のうえ、日本橋兜町・茅場町地区の再開発に関する取り組みを中心に事業シナジーを最大化させるべく本資本業務提携に取り組んでおりますが、事後的に発生した想定外の事象や環境の変化等によって、本資本業務提携について当初期待した効果が得られない可能性があるほか、将来、何らかの事由により本資本業務提携が終了する可能性もあり、その結果、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 不動産関連法制について

当社グループの各事業には、建築基準法、都市計画法等、各種法規制が適用されております。将来、これらの法規制が改正された場合や、新たな法規制が設けられた場合には、新たな義務や費用負担の発生等により、当社グループの業績及び財務状況が影響を受ける可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、連結財務諸表提出会社（以下「当社」という。）と連結子会社9社で構成されております。当社グループが営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている会社名及び各社の当該事業における位置付けは、次のとおりであります。

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、報告セグメントにおける事業区分は、同一であります。

(1) 賃貸事業

当社、平和サービス株式会社は、証券取引所、オフィス、商業施設、住宅等の開発・賃貸・管理・運営等を行っております。

株式会社東京証券会館は、不動産の所有及び賃貸、ホール・会議室及び飲食店の経営等を行っております。

(2) 不動産開発事業

当社は、収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント事業等ならびに不動産の仲介等を行っております。

有限会社カシオペア・インベストメント、有限会社スターワンリアルティ、有限会社スターツーリアルティ及び有限会社カリテスは、匿名組合契約方式による不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び管理等を行っております。

平和不動産アセットマネジメント株式会社は、平和不動産リート投資法人の資産運用を行っております。

ハウジングサービス株式会社は、不動産の仲介等を行っております。

(3) 住宅開発事業

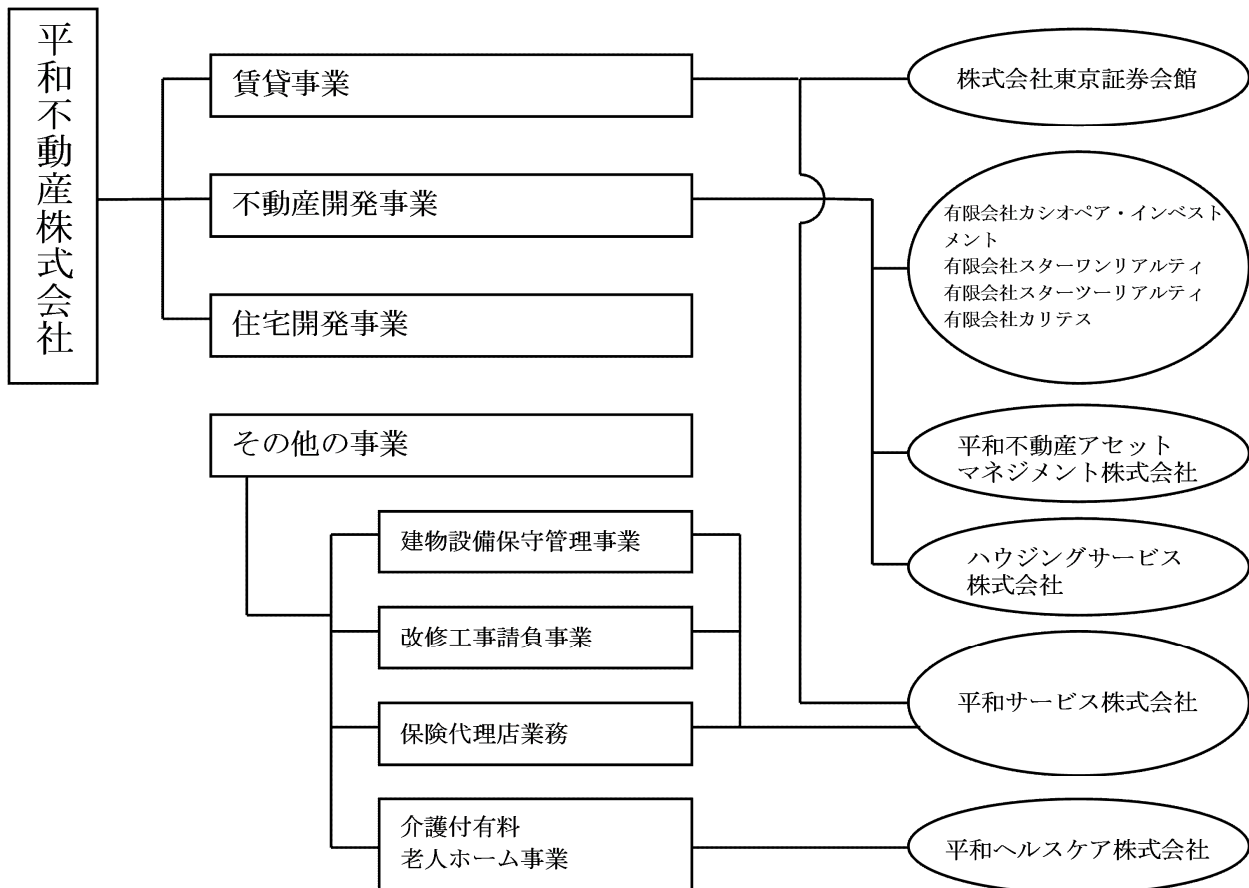
当社は、居住用不動産の開発及び販売等を行っております。

(4) その他の事業

平和サービス株式会社は、主に当社が所有する建物設備保守管理及び改修工事請負事業、保険代理店業務等を行っております。

平和ヘルスケア株式会社は、介護付有料老人ホーム事業を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、証券取引所、証券関連団体、証券会社等に建物を賃貸することを目的に設立されました。

現在は、証券業界のみならず、幅広く一般の事業会社や商業テナントに、高い機能性とハイクオリティに富んだ施設を賃貸するとともに、良好な居住空間を提供する住宅販売・賃貸事業を行うなど、その業務分野を拡大しております。

このように、当社グループは、機能的なビジネス空間と新しいコミュニティを創造する事業活動を通じて、豊かな社会の実現に貢献してまいります。

また、これらの事業展開に当たっては、賃貸事業における所有不動産の有効活用の推進をはじめとして、蓄積したノウハウを活用することにより、企業収益力を維持・向上させてまいります。また、有利子負債の削減など財務体質の強化を図り、社会から信頼される企業となることを経営の基本方針としております。

(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

当社は、平成26年度から平成35年度までを計画期間とする新中長期経営計画を策定し、これからの10年、街づくりに貢献する会社という次のステージを目指します。

平成23年2月、当社は、本店所在地であり、また、日本取引所グループ及び東京証券取引所が所在する日本橋兜町・茅場町地区の再開発（日本橋兜町再開発）を推進する方針を定め、これまで、地域の関係者との協議や開発用地の取得を進めてきました。

当社は、これまでの大阪証券取引所ビルや名古屋証券取引所ビルの建替事業等を通じて、街の再活性化に一定の役割を果たしてきた経験を活かし、日本橋兜町再開発を起点として、街づくりに貢献する会社に成長し、中長期的な成長の基盤の確立を目指します。

当該計画の今後5年間の重点戦略として、以下の4項目を推進します。また今後3年間の計数目標として連結営業利益・連結経常利益・D/Eレシオを掲げております。

- ① 日本橋兜町再活性化プロジェクト
- ② ビル賃貸事業のブラッシュアップ
- ③ リートAM事業等フィービジネスの拡大
- ④ 体制の強化と財務規律の維持

	平成26年度	平成27年度	平成28年度
連結営業利益	74億円	69億円	72億円
連結経常利益	50億円	47億円	50億円
D/Eレシオ	1.9倍	1.8倍	1.7倍

なお、当社は、平成25年6月26日開催の定時株主総会において、「当社株式の大量買付行為に関する対応策（買収防衛策）」（以下「本プラン」といいます。）の継続導入を決議しております。

本プランの内容は、次のURLからご覧いただくことができます。

（当社ホームページ）

<http://www.heiwa-net.co.jp/company/pdf/governance/04.pdf>

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,035	11,152
営業未収入金	1,543	1,016
有価証券	12,077	11,860
販売用不動産	18,505	16,084
仕掛販売用不動産	1,487	2,021
その他のたな卸資産	3	2
営業出資	1,483	1,623
繰延税金資産	2,081	1,404
その他	858	665
貸倒引当金	△151	△5
流動資産合計	59,923	45,826
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※4,※5 156,230	※4,※5 152,823
減価償却累計額	△71,923	△73,677
建物及び構築物(純額)	※4,※5 84,307	※4,※5 79,145
機械装置及び運搬具	1,752	1,767
減価償却累計額	△1,273	△1,377
機械装置及び運搬具(純額)	478	389
工具、器具及び備品	1,648	1,550
減価償却累計額	△1,341	△1,233
工具、器具及び備品(純額)	306	317
土地	※2,※4 129,668	※2,※4 128,695
建設仮勘定	10	648
有形固定資産合計	214,770	209,197
無形固定資産		
借地権	9,528	9,516
のれん	283	103
その他	86	71
無形固定資産合計	9,897	9,691
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 23,978	※3 27,530
従業員に対する長期貸付金	4	6
繰延税金資産	282	261
その他	4,057	4,017
貸倒引当金	△18	△16
投資その他の資産合計	28,305	31,801
固定資産合計	252,973	250,689
繰延資産		
社債発行費	199	318
繰延資産合計	199	318
資産合計	313,096	296,834

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	1,690	1,661
1年内償還予定の社債	18,780	15,800
短期借入金	12,100	10,100
1年内返済予定の長期借入金	※4 22,834	※4 20,649
未払法人税等	211	518
未払消費税等	280	401
役員賞与引当金	24	23
賞与引当金	183	190
その他	※4 4,226	※4 2,335
流動負債合計	60,332	51,681
固定負債		
社債	27,990	19,565
長期借入金	※4 105,197	※4 104,221
長期預り敷金保証金	※4 22,272	※4 22,270
繰延税金負債	3,626	3,531
再評価に係る繰延税金負債	※2 8,722	※2 8,722
長期末払金	109	67
退職給付引当金	598	—
退職給付に係る負債	—	512
資産除去債務	214	248
負ののれん	6	—
その他	24	22
固定負債合計	168,762	159,162
負債合計	229,094	210,844
純資産の部		
株主資本		
資本金	21,492	21,492
資本剰余金	19,720	19,720
利益剰余金	19,305	21,288
自己株式	△383	△395
株主資本合計	60,134	62,106
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,789	8,131
土地再評価差額金	※2 15,751	※2 15,751
その他の包括利益累計額合計	23,541	23,883
少数株主持分	326	—
純資産合計	84,002	85,990
負債純資産合計	313,096	296,834

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	32,992	43,284
売上原価	※1 21,512	※1 31,513
売上総利益	11,480	11,770
販売費及び一般管理費		
販売費	764	164
給料及び手当	1,338	1,379
役員賞与引当金繰入額	30	30
賞与引当金繰入額	113	130
退職給付費用	38	37
支払手数料	595	451
貸倒引当金繰入額	△366	△145
その他	1,608	1,666
販売費及び一般管理費合計	4,124	3,714
営業利益	7,355	8,055
営業外収益		
受取利息	23	14
受取配当金	282	251
負ののれん償却額	6	6
雑収入	93	17
営業外収益合計	405	289
営業外費用		
支払利息	2,855	2,457
社債発行費償却	70	76
雑損失	201	167
営業外費用合計	3,127	2,701
経常利益	4,634	5,644
特別利益		
固定資産売却益	※2 763	※2 13
投資有価証券売却益	546	139
段階取得に係る差益	336	—
負ののれん発生益	2,058	—
補助金収入	—	45
特別利益合計	3,704	199

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
特別損失		
固定資産売却損	※3 647	—
固定資産除却損	※4 91	※4 83
固定資産圧縮損	—	45
建物設備解体費	※5 178	※5 68
営業出資評価損	※6 1,625	—
減損損失	※7 2,194	※7 1,580
訴訟和解金	927	—
のれん償却額	—	68
その他	13	1
特別損失合計	5,676	1,848
税金等調整前当期純利益	2,662	3,994
法人税、住民税及び事業税	232	668
法人税等調整額	△101	413
法人税等合計	131	1,082
少数株主損益調整前当期純利益	2,530	2,912
少数株主利益	75	10
当期純利益	2,455	2,901

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,530	2,912
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,018	342
その他の包括利益合計	7,018	342
包括利益	9,549	3,254
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	9,473	3,244
少数株主に係る包括利益	75	10

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	21,492	19,720	17,120	△379	57,954
当期変動額					
剰余金の配当			△798		△798
当期純利益			2,455		2,455
自己株式の取得				△8	△8
自己株式の処分			△2	3	1
土地再評価差額金の取崩			529		529
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,184	△4	2,180
当期末残高	21,492	19,720	19,305	△383	60,134

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	771	16,281	17,053	490	75,497
当期変動額					
剰余金の配当					△798
当期純利益					2,455
自己株式の取得					△8
自己株式の処分					1
土地再評価差額金の取崩					529
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7,018	△529	6,488	△164	6,324
当期変動額合計	7,018	△529	6,488	△164	8,504
当期末残高	7,789	15,751	23,541	326	84,002

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	21,492	19,720	19,305	△383	60,134
当期変動額					
剰余金の配当			△917		△917
当期純利益			2,901		2,901
自己株式の取得				△12	△12
自己株式の処分			△0	0	0
土地再評価差額金の取崩					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	1,983	△11	1,972
当期末残高	21,492	19,720	21,288	△395	62,106

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	7,789	15,751	23,541	326	84,002
当期変動額					
剰余金の配当					△917
当期純利益					2,901
自己株式の取得					△12
自己株式の処分					0
土地再評価差額金の取崩					－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	342	－	342	△326	15
当期変動額合計	342	－	342	△326	1,988
当期末残高	8,131	15,751	23,883	－	85,990

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,662	3,994
減価償却費	5,243	5,326
固定資産除却損	91	83
営業出資評価損益(△は益)	1,625	—
減損損失	2,194	1,580
負ののれん発生益	△2,058	—
訴訟和解金	927	—
段階取得に係る差損益(△は益)	△336	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△369	△148
賞与引当金の増減額(△は減少)	△8	7
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△154	△598
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	512
受取利息及び受取配当金	△306	△266
支払利息	2,855	2,457
社債発行費償却	70	76
投資有価証券売却損益(△は益)	△546	△139
固定資産売却損益(△は益)	△115	△13
売上債権の増減額(△は増加)	766	526
たな卸資産の増減額(△は増加)	2,510	4,950
営業出資の増減額(△は増加)	442	△140
前払費用の増減額(△は増加)	136	△138
未収入金の増減額(△は増加)	96	195
仕入債務の増減額(△は減少)	△860	△108
前受金の増減額(△は減少)	△41	113
未払消費税等の増減額(△は減少)	248	121
預り金の増減額(△は減少)	950	△887
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△224	△633
その他	290	282
小計	16,089	17,154
利息及び配当金の受取額	303	264
利息の支払額	△2,871	△2,508
訴訟和解金の支払額	—	△927
法人税等の支払額	△251	△158
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,271	13,824

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額 (△は増加)	21	—
有価証券の取得による支出	△3,499	△799
有価証券の売却及び償還による収入	3,183	1,299
投資有価証券の取得による支出	△2,168	△3,077
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,326	171
出資金の払込による支出	△0	—
有形固定資産の取得による支出	△12,533	△8,994
有形固定資産の売却による収入	8,745	5,080
無形固定資産の取得による支出	△20	△62
長期前払費用の取得による支出	△249	△87
差入保証金の差入による支出	△264	△111
差入保証金の回収による収入	122	195
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※2 △5,540	—
その他	△321	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,199	△6,388
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△2,900	△2,000
長期借入れによる収入	48,184	24,500
長期借入金の返済による支出	△46,550	△27,661
社債の発行による収入	9,000	7,400
社債の償還による支出	△1,030	△18,805
社債の買入消却による支出	△603	—
転換社債型新株予約権付社債の償還による支出	△16,285	—
自己株式の取得による支出	△8	△10
配当金の支払額	△794	△913
少数株主への配当金の支払額	△8	—
少数株主への出資金の返還による支出	—	△336
その他	△86	△199
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,083	△18,026
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△9,010	△10,590
現金及び現金同等物の期首残高	42,504	33,493
現金及び現金同等物の期末残高	※1 33,493	※1 22,903

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 9社

連結子会社の名称

平和サービス(株)

平和ヘルスケア(株)

平和不動産アセットマネジメント(株)

ハウジングサービス(株)

(有)カシオペア・インベストメント

(有)スターワンリアルティ

(有)スターツーリアルティ

(有)カリテス

(株)東京証券会館

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

株式会社兜町第3平和ビル

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用しない非連結子会社のうち主要な会社等の名称

株式会社兜町第3平和ビル

(2) 持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、(有)カシオペア・インベストメント、(有)スターワンリアルティ、(有)スターツーリアルティ、(有)カリテスの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

その他有価証券

a 時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）を採用しております。

b 時価のないもの

主として総平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、東京証券取引所ビルほか2棟のビル及び平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

なお、連結子会社については、主に定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	8～50年
機械装置及び運搬具	6～10年
工具、器具及び備品	5～15年

なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法によっております。

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

営業未収入金・貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

③ 賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債は、従業員及び年金受給者の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務から年金資産の公正な評価額を控除した額を計上しております。なお、中小企業退職金共済制度などを採用している連結子会社は、退職給付に係る負債を計上しておりません。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ
ヘッジ対象…借入金の利息

③ ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので、決算日における有効性の評価を省略しております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれん及び平成22年3月31日以前に発生した負ののれんについては、5年間の定額法により償却を行っております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3か月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において表示していた「退職給付引当金」は、「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)の適用に伴い、当連結会計年度より、「退職給付に係る負債」として表示しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、表示の組替えは行っておりません。

(追加情報)

(資産の保有目的の変更)

従来、固定資産として計上されていた「土地」及び「建物及び構築物」他3,141百万円を、保有目的の変更により、当連結会計年度末に「販売用不動産」に振替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して次のとおり保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)		当連結会計年度 (平成26年3月31日)
平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	503百万円	平和不動産(株)職員向住宅融資利用者	449百万円

※2 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行っており、当該評価差額に係る税金相当分を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

- ・再評価の方法…「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める地価税法第16条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法により算定した価額に、合理的な調整を行って算出しております。
- ・再評価を行った年月日…平成13年3月31日

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	△11,044百万円	△10,327百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	△11,044百万円	△10,327百万円

※3 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券(株式)	8百万円	3,021百万円

※4 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
建物及び構築物	5,615百万円	5,365百万円
土地	16,196	16,196
計	21,811	21,561

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	440百万円	440百万円
流動負債その他	340	340
長期借入金	3,960	3,520
長期預り敷金保証金	3,701	3,361
計	8,442	7,661

※5 国庫補助金等による圧縮記帳額

国庫補助金等の受入れにより取得価額から控除している圧縮記帳額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
建物及び構築物	139百万円	185百万円

(連結損益計算書関係)

※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
579百万円	709百万円

※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
神戸旧居留地平和ビル土地建物	448百万円	代官山アドレス・ディセ他土地建物	13百万円
福岡建設会館土地建物	126		
三田平和ビル土地	100		
平和不動産新潟ビル土地建物	47		
その他	40		
計	763	計	13

※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
栄ミナミ平和ビル土地建物	479百万円	—
四谷学院ビル土地建物	168	
計	647	

※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
大阪証券会館本館建物設備他	40百万円	建物及び構築物	76百万円
その他	50	その他	7
計	91	計	83

※5 建物設備解体費の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
大阪証券会館本館地上部分解体工事	178百万円	大阪証券会館本館地下部分解体工事 68百万円

※6 営業出資評価損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
特定目的会社への優先出資	1,625百万円	—

※7 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

場所	主な用途	種類	減損損失
東京都中央区	賃貸ビル	土地及び建物等	2,194百万円

当社グループは、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、賃貸不動産に係る継続的な地価の下落により、時価が著しく下落した賃貸不動産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(2,194百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地1,360百万円及び建物等833百万円であります。

なお、当該資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による評価額を使用しております。

当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

場所	主な用途	種類	減損損失
福岡市中央区	賃貸ビル、貸地	土地、借地権及び建物	1,223百万円
その他	介護施設、賃貸マンション	土地及び建物	357百万円

※地域ごとの減損損失の内訳

- ・福岡市中央区1,223(内、土地938、借地権59、建物226)百万円
- ・その他357(内、土地40、建物316)百万円

当社グループは、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位に拠って資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、時価が下落している賃貸不動産等の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,580百万円)として特別損失に計上しました。

なお、当該資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による評価額等を使用しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)2	200,299,980	—	160,239,984	40,059,996
合計	200,299,980	—	160,239,984	40,059,996
自己株式				
普通株式(注)3,4	714,634	14,160	579,107	149,687
合計	714,634	14,160	579,107	149,687

- (注) 1. 平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行っております。
 2. 普通株式の発行済株式の株式数の減少160,239,984株は株式併合を行ったことによるものです。
 3. 普通株式の自己株式の株式数の増加14,160株は、株式併合に伴う端数株式の取得による増加4,083株及び単元未満株式の買取りによる増加10,077株(株式併合前7,591株、株式併合後2,486株)であります。
 4. 普通株式の自己株式の株式数の減少579,107株は、株式併合による減少575,623株及び単元未満株式の売渡しによる減少3,484株(株式併合前2,697株、株式併合後787株)であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月27日 定時株主総会	普通株式	399	2.0	平成24年3月31日	平成24年6月28日
平成24年10月29日 取締役会	普通株式	399	2.0	平成24年9月30日	平成24年12月3日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月26日 定時株主総会	普通株式	478	利益剰余金	12.0	平成25年3月31日	平成25年6月27日

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	40,059,996	—	—	40,059,996
合計	40,059,996	—	—	40,059,996
自己株式				
普通株式（注）1, 2	149,687	6,681	212	156,156
合計	149,687	6,681	212	156,156

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加6,681株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少212株は、単元未満株式の売渡しによる減少であります。

2. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成25年6月26日 定時株主総会	普通株式	478	12.0	平成25年3月31日	平成25年6月27日
平成25年10月31日 取締役会	普通株式	438	11.0	平成25年9月30日	平成25年12月2日

（2）基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
次のとおり決議を予定しております。

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成26年6月26日 定時株主総会	普通株式	438	利益剰余金	11.0	平成26年3月31日	平成26年6月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	22,035百万円	11,152百万円
有価証券勘定	12,077	11,860
預入期間が3か月を超える定期預金	△110	△110
取得日から償還日までが3か月を超える債券等	△509	—
現金及び現金同等物	33,493	22,903

※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)

株式の取得により新たに(株)東京証券会館を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに(株)東京証券会館株式の取得価額と(株)東京証券会館取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	1,244百万円
固定資産	10,765
流動負債	△206
固定負債	△2,585
負ののれん発生益	△2,058
段階取得に係る差益	△336
既所有分	△280
(株)東京証券会館株式の取得価額	6,543
仮払金からの振替分	△12
(株)東京証券会館現金及び現金同等物	△990
差引：(株)東京証券会館取得のための支出	5,540

当連結会計年度(自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅等を所有しております。なお、賃貸オフィスビルの一部については、当社及び連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	176,004	176,034
期中増減額	30	21,201
期末残高	176,034	197,236
期末時価	204,946	219,784
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	42,162	46,520
期中増減額	4,357	△25,894
期末残高	46,520	20,625
期末時価	49,270	24,504

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
 2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は株東京証券会館の新規連結による資産の増加(10,633百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は友泉茅場町ビルの取得(2,198百万円)であります。
 3. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は本八重洲ビルの販売用不動産への振替(2,979百万円)及び三田平和ビル底地の売却等(8,610百万円)であります。当連結会計年度の主な減少額は代官山アドレス・ディセの売却(4,777百万円)であります。
 4. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した価格等であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重大な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	14,386	17,577
賃貸費用	7,963	9,714
差額	6,422	7,862
売却損益	115	13
減損損失	2,194	1,291
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
賃貸収益	3,755	2,444
賃貸費用	2,372	1,644
差額	1,382	800
売却損益	—	—
減損損失	—	—

(注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用する部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は主に不動産の事業形態ごとに、事業本部及びグループを設置し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、不動産の事業形態を基礎としたセグメントから構成されており、「賃貸事業」、「不動産開発事業」、「住宅開発事業」の3つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、証券取引所、オフィス、商業施設、住宅等の開発・賃貸・管理・運営等を行っております。「不動産開発事業」は収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント事業等ならびに不動産の仲介等を行っております。「住宅開発事業」は、居住用不動産の開発及び販売等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益をベースとした金額であります。セグメント間の内部売上高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	賃貸事業	不動産 開発 事業	住宅開発 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	18,680	3,373	8,724	30,778	2,214	32,992	—	32,992
セグメント間の内部売上高又は振替高	42	25	—	67	2,106	2,173	△2,173	—
計	18,722	3,399	8,724	30,845	4,320	35,166	△2,173	32,992
セグメント利益	7,190	579	199	7,969	239	8,209	△853	7,355
セグメント資産	216,530	34,502	3,420	254,453	2,138	256,592	56,504	313,096
その他の項目								
減価償却費	4,582	620	9	5,211	41	5,253	△10	5,243
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	23,135	104	1	23,242	60	23,302	△40	23,262

注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建物設備の保守管理・改修請負工事事業、保険代理店事業、介護付有料老人ホーム事業等が含まれております。

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△853百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△860百万円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額56,504百万円には、主に全社資産58,144百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主にセグメント間の内部取引相殺消去△58百万円であります。

3. セグメント利益は連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. 賃貸事業セグメントの有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、(株)東京証券会館の子会社化に伴う増加額10,674百万円を含んでおります。

当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	賃貸事業	不動産 開発 事業	住宅開発 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	19,835	19,433	1,451	40,720	2,563	43,284	-	43,284
セグメント間の内部売上高又は振替高	39	-	-	39	2,317	2,356	△2,356	-
計	19,875	19,433	1,451	40,760	4,880	45,641	△2,356	43,284
セグメント利益	7,581	1,124	11	8,717	260	8,978	△922	8,055
セグメント資産	217,927	28,960	2,451	249,339	2,009	251,349	45,485	296,834
その他の項目								
減価償却費	4,836	450	9	5,297	43	5,341	△14	5,326
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	8,929	61	26	9,017	4	9,021	△20	9,001

注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建物設備の保守管理・改修請負工事事業、保険代理店事業、介護付有料老人ホーム事業等が含まれております。

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△922百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△1,040百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額45,485百万円には、主に全社資産47,675百万円が含まれており、その主なものは、管理部門に係る現金及び預金、有価証券、投資有価証券等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主にセグメント間の内部取引相殺消去△46百万円であります。

3. セグメント利益は連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社東京証券取引所	4,412	賃貸事業

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社東京証券取引所	3,900	賃貸事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	2,194	—	—	—	2,194

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	1,291	—	—	347	△58	1,580

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	104	—	—	0	105
当期末残高	—	283	—	—	0	283

なお、平成22年4月1日前行われた企業結合により発生した負ののれんの償却額及び未償却残高は、以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	—	—	—	6	6
当期末残高	—	—	—	—	6	6

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	179	—	—	0	180
当期末残高	—	103	—	—	—	103

なお、平成22年4月1日前行われた企業結合により発生した負ののれんの償却額及び未償却残高は、以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	賃貸事業	不動産 開発事業	住宅開発 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	—	—	—	6	6
当期末残高	—	—	—	—	—	—

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

当連結会計年度において、賃貸事業セグメントにおいて2,058百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、(株)東京証券会館を連結子会社とするにあたり、当社株式とこれに対応する同社の支配獲得時の時価純資産との差額を一括償却したものであります。

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	2,096.60円	2,154.94円
1株当たり当期純利益金額	61.51円	72.72円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	60.66円	－円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	2,455	2,901
普通株主に帰属しない金額(百万円)	－	－
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	2,455	2,901
普通株式の期中平均株式数(千株)	39,914	39,906
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(千株)	558	－
(うち新株予約権付社債)(千株)	(558)	－

- (注) 1. 平成24年6月22日に第7回無担保転換社債型新株予約権付社債を満期償還したため、当連結会計年度において潜在株式はありません。
2. 平成24年10月1日付で普通株式5株を1株とする株式併合を行いました。平成25年3月期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額、普通株式の期中平均株式数及び普通株式増加数を算定しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。